

**Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava**

**Fakulta stavební**

**Katedra městského inženýrství**

**Správa majetku v oblasti bytových domů**

*Property Management of residential buildings*

Student:

Kateřina Badurová

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Natálie Szeligová

Ostrava 2016

## Zadání bakalářské práce

Student: **Kateřina Badurová**  
Studijní program: B3607 Stavební inženýrství  
Studijní obor: 3647R025 Městské inženýrství  
Specializace: 12 Facility management  
Téma: **Správa majetku v oblasti bytových domů**  
**Property Management of residential buildings**

Jazyk vypracování: čeština

### Zásady pro vypracování:

Předmětem bakalářské práce bude analýza současného stavu správy a provozu bytových objektů. V teoretické části bude práce rekapitulovat teoretická východiska a definovat pojmy vztahující se k správě majetku v oblasti bytového sektoru, a to i z pohledu právního prostředí a jiných legislativních požadavků. Dále bude věnována pozornost definici správy a provozu bytového sektoru, popisu obecných činností, vlivům forem vlastnictví bytových domů na jejich správu, druhům dokumentace a v neposlední řadě právním normám správy a provozu bytových domů. V praktické části bude provedena aplikace teoretických poznatků získaných v teoretické části práce na konkrétním bytovém domě. Cílem bakalářské práce je praktická aplikace vybrané činnosti správy majetku v oblasti bytových domů, která vyplýne z rozboru provedeného v teoretické části bakalářské práce.

Bakalářská práce bude zpracována v tomto rozsahu:

1. Stručná rekapitulace teoretických východisek vztahujících se k dané problematice v obecné poloze.
2. Současný stav správy, provozu a uplatnění přístupu tvrdých služeb Facility Managementu v bytovém sektoru.
3. Aplikace teoretických poznatků na konkrétním objektu.

### Rozsah grafických prací:

Rozsah a náplň grafických částí bude upřesněn v průběhu zpracování bakalářské práce.

### Rozsah průvodní zprávy:

Min. 30 stran textu dle Směrnice děkana č.7/2015 „zásady pro vypracování diplomové, bakalářské práce“ a Interních předpisů Katedry městského inženýrství.

### Seznam doporučené odborné literatury:

1. BERAN, Václav, KUDA, František. *Bytové domy – moderní formy výstavby a revitalizace*. 1. vyd. ČVUT v Praze, 2010, 180 s. ISBN 978-80-01-04635-7.
2. GOLLER, Stanislav, ANTON, Petr. *Byty a bytové domy - provoz, údržba a opravy (Průvodce pro majitele, provozovatele a uživatele)*. 1. vyd. Praha: Svoboda Servis, 2001, 131 s. ISBN 80-86320-17-0.
3. Kolektiv autorů. *Údržba, opravy a bezpečný provoz bytových domů*. 1. vyd. Praha, 2011, 111 s. ISBN 978-80-864-2638-9.
4. KUDA, František, BERÁNKOVÁ, Eva. *Facility management v technické správě a údržbě budov*. 1. vyd. Praha: Profesional Publishing, 2012, 266 s. ISBN 978-80-114-7.

5. KUDA, František, SVOBODOVÁ, Petra. *Základy správy majetku*. 1. vyd. Ostrava: VŠB – Technická univerzita Ostrava, 2012, 218 s. ISBN 978-80-248-2821-3.
6. NOVÁKOVÁ, Helena. *Dokumentace ke správě obytného domu a provozu technických zařízení*. 2. vyd. Polygon, 2006, 295s. ISBN 978-80-7273-161-9.
7. NOVÁKOVÁ, Helena. *Příručka manažera správy a provozu domů a bytů*. 2. vyd., aktualiz. a dopl. Praha: BOVA Polygon, 2008, 271 s. ISBN 978-80-7273-154-1.
8. TARABA, Milan. *Správa domu a obnova bytového fondu*. Praha: Eurounion, 2004, 262 s. ISBN 80-7317-035-3.
9. ČSN EN 15 221-1 až 6 Facility Management. Český normalizační institut, 2014
10. ČSN EN 15 221 – 7 Facility Management – Část 7: Směrnice pro benchmarking výkonnosti. Český normalizační institut, 2015.
11. Technické normy, odborné časopisy, firemní materiály, zákony a předpisy ČR


Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

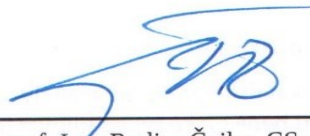
Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Natálie Szeligová**

Datum zadání: 31.10.2015

Datum odevzdání: 02.05.2016



  
\_\_\_\_\_  
doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc.  
vedoucí katedry

  
\_\_\_\_\_  
prof. Ing. Radim Čajka, CSc.  
děkan fakulty

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci včetně příloh vypracovala samostatně pod vedením Ing. Natálie Szeligové a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Ostravě dne .....

.....

Podpis studenta

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo.
- беру на вѣдомі, же Высoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3).
- souhlasím s tím, že údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO.
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona.
- bylo sjednáno, že užít své dílo – bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).
- беру на вѣдомі, же оdevzdáním své práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, bez ohledu na výsledek její obhajoby.

V Ostravě dne .....

.....

Podpis studenta

## **PODĚKOVÁNÍ**

Tímto bych ráda poděkovala mé vedoucí bakalářské práce Ing. Natálii Szeligové za pomoc a věcné rady, které mi poskytovala v průběhu vypracování.

## **Anotace bakalářské práce**

BADUROVÁ, Kateřina: *Správa majetku v oblasti bytových domů*

OSTRAVA: Katedra městského inženýrství, Fakulta stavební

Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, 2016, 56 stran

Bakalářská práce, vedoucí práce: Ing. Natálie Szeligová

Bakalářská práce se zaměřuje na problematiku správy bytových domů (BD). Popisuje především současný stav bytových objektů v České republice (ČR) a zabývá se jejich správou. S využitím správy bytových domů, která využívá nových trendů a postupů, se stav objektu může zkvalitnit. Tímto lze ušetřit finanční prostředky, které by byly potřeba vynaložit při výskytu havarijních situací. Práce se zabývá správou bytových domů, správou majetku, provozem budov, ale je zde také zahrnut pojem Facility management ve správě bytových domů. Dále se věnuje údržbě BD a především formám užívání bytů, kde jsou zahrnuty druhy vlastnictví. Rekapituluje pojem společenství vlastníků jednotek a klade důraz na změny, které byly s vydáním nového občanského zákoníku upraveny. V praktické části jsou poznatky aplikovány na vybraný bytový dům. Je zde řešena problematika především údržby a jsou navrhovány změny pro komfortnější bydlení a efektivnější využívání správy.

Cílem této bakalářské práce je shrnout teoretická východiska, která se vztahují ke správě BD, zachytit současný stav správy a provozu. Z důvodu velké obsáhlosti této problematiky se práce snaží shrnout pouze ty oblasti, se kterými se běžně setkáváme.

**Klíčová slova:** správa budov, bytový dům, Facility management, údržba bytového domu

## **The Bachelor Thesis Annotation**

BADUROVA, K.: Property Management of residential buildings

OSTRAVA: Department of Urban Engineering, Faculty of Civil Engineering,

VSb – Technical University of Ostrava, 2016, 56 pages.

Bachelor thesis, head: Ing. Natalie Szeligova

This thesis focuses on the issue of management of residential buildings. The thesis describes especially the current state of residential houses in the Czech Republic (CR)

and deals with their administration. The condition of an object can be improved by using the new trends and practices in management of residential buildings. This can save funds that would be required to incur in the event of emergency situations. This is the way we can save funds that would be required to incur in the case of disrepair. The Thesis deals with the management of residential buildings, property management, building operation, but the terms like „Facility Management in the management of residential buildings“ are included as well. The thesis also discusses the maintenances of residential houses and especially all types of using the flats, where the ownership types are included. It talks about „Owners Associations“ and emphasizes the changes which have been regulated by releasing the new Civil Code. In the practical part the knowledges are applied to a selected residential house. There are mainly solved the problems of maintenance and modifications are designed for comfortable living and efficient use management The problems of maintenance are solved here primarily and the suggested changes are designed for comfortable living and efficient usage management.

The aim of this work is to summarize the theoretical resources that relate to the management of residential houses and refer the current status of management and service. Due to the extensiveness of subject matter I tried to summarize areas, that are encountered commonly.

Keywords: building administration, residential house, facility management, maintenance of residential house



## **SEZNAM ZKRATEK**

BD – Bytový dům

CAFM - Computer aided facility management

ČR – Česká republika

ČSN – Česká technická norma

FM – Facility management

KN – Katastr nemovitostí

KPI – Key Performance Indicators

NOZ – Nový občanský zákoník

NP – Nadzemní podlaží

OV – Osobní vlastnictví

OZ – Občanský zákoník

PVC – Polyvinylchlorid

SOZ – Starý občanský zákoník

SV – Společenství vlastníků

SVJ – Společenství vlastníků jednotek

# Obsah

<b>1. ÚVOD .....</b>	<b>11</b>
<b>2. PŘÍBLÍŽENÍ SPRÁVY MAJETKU A BYTOVÉHO DOMU.....</b>	<b>13</b>
2.1 Správa majetku.....	13
2.2 Správa domu.....	13
2.3 Správa a provoz budov .....	15
2.4 Facility management ve správě bytových domů .....	16
<b>3. ZÁKLADNÍ POJMY .....</b>	<b>18</b>
3.1 Obytná budova .....	18
3.2 Bytový dům.....	18
3.3 Byt.....	18
3.4 Jednotka.....	19
3.5 Budova .....	19
3.6 Nebytový prostor.....	19
<b>4. ÚDRŽBA BYTOVÉHO DOMU .....</b>	<b>21</b>
4.1 Údržba .....	21
4.1.1. Reaktivní údržba .....	22
4.1.2. Preventivní údržba .....	23
4.1.3. Prediktivní údržba .....	23
4.1.4. Údržba zaměřena na spolehlivost .....	23
4.2 Údržba bytu ve vlastnictví .....	24
4.3 Opravy v bytových domech .....	25
<b>5. FORMY UŽÍVÁNÍ BYTŮ.....</b>	<b>27</b>
5.1 Osobní vlastnictví.....	28
5.1.1. Osobní vlastnictví dle NOZ .....	28
5.2 Družstevní vlastnictví.....	28
5.2.1. Družstevní vlastnictví dle NOZ .....	29
5.3 Nájemní bydlení .....	29
5.3.1. Obecní – městské byty .....	29
5.3.2. Obecní – městské byty dle NOZ.....	30
5.4 Nájem bytu .....	31
5.4.1. Nájemné a zálohy.....	32
<b>6. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ .....</b>	<b>33</b>
6.1 Vznik společenství vlastníků jednotek.....	33

6.2	Zánik společenství vlastníků jednotek .....	33
6.3	Společenství vlastníků dle NOZ.....	34
<b>7.</b>	<b>PRAKTICKÁ ČÁST – BYTOVÝ DŮM NA PŘÍČNICI 882, VRATIMOV ...</b>	<b>36</b>
7.1	Lokalizace bytového domu .....	36
7.2	Popis bytového domu .....	37
7.3	Společenství vlastníků.....	38
7.4	Správa a provoz bytového domu.....	39
7.5	Opravy a rekonstrukce, které byly realizovány po vzniku SVJ .....	40
7.6	Zajištění úklidové služby .....	40
7.7	Fond oprav a plán revizí.....	41
7.7.1.	Vádaje hrazené z fondu oprav pro vvybraný bytový objekt.....	42
7.7.2.	Plán revizí .....	42
7.8	Plán oprav a rekonstrukcí jednotlivých konstrukčních prvků.....	43
7.9	Návrh změn úprav .....	43
7.9.1.	Plán oprav a údržby .....	44
7.9.2.	Pasport budovy .....	44
7.9.3.	Služby bytového domu .....	45
7.9.4.	Eenergetický management.....	46
7.9.5.	Přístupový systém .....	46
7.9.6.	Domovní řád bytového domu .....	47
7.9.7.	Úklidová služba .....	48
7.9.8.	Drobné opravy a údržba.....	48
<b>8.</b>	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>49</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....</b>	<b>51</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>55</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>56</b>

# 1. ÚVOD

Bakalářská práce zpracovává téma “Správa majetku v oblasti bytových domů“. Předmětem této bakalářské práce je analyzovat současný stav správy a provozu bytových domů. Popsat činnosti spojené se správou bytových domů a další hlediska, které s touto problematikou souvisí. Toto téma bakalářské práce bylo vybráno z důvodu dostupnosti materiálů, informací a blízkému vztahu k této problematice. Současně byla snaha o přiblížení a ujasnění některých pojmů, druhů údržby a celkových výhod popřípadě nevýhod spojených se správou objektů.

Správa majetku se dostává stále víc do popředí a v současné době je mnoho firem a společností, které se touto problematikou zabývají a poskytují své služby v tomto oboru. Samotná správa je velice obsáhlé téma a zahrnuje mnoho činností. Z důvodu velké obsáhlosti této tematiky, byly některé části stručně shrnuty a pozornost byla věnována oblastem týkající se správy bytového domu. Pro výběr praktické části byl vybrán bytový dům nacházející se ve Vratimově.

Bakalářská práce je rozdělena do dvou částí. Jedná se o část teoretickou a část praktickou. V teoretické části je první kapitola věnována přiblížení správy majetku a bytového domu, aby došlo k ujasnění těchto dvou pojmů a výkonů s nimi spojených. Navazující kapitola objasňuje pojmy jako je bytový dům, byt, jednotka či nebytový prostor. Další kapitoly se zaměřují na údržbu, která je nedílnou součástí a každý správce by se měl v této oblasti orientovat. Dále jsou zde popsány formy užívání bytů. Z důvodu nedávné novelizace občanského zákoníku jsou zde uvedeny také nové povinnosti týkající se nejen vlastníků, nájemníků a uživatelů bytových jednotek, ale také správců, kteří by se v této tematice měli pohybovat. Závěr teoretické části je zaměřen na společenství vlastníků jednotek, kde díky novému občanskému zákoníku došlo také k několika změnám, které určitě stojí za zmínku.

V praktické části bude využito teoretických poznatků aplikovaných na vybraný bytový dům. Bude zde popsáno, jak daný objekt vypadá a z čeho je zhotoven. Získáme informace o založení společenství vlastníků a o fungující správě bytového domu. Dále se budeme zabývat návrhem nových změn, které mohou přispět jak k lepšímu bydlení v domě, tak k úspoře finančních prostředků. Mezi hlavní návrh pro lepší a efektivnější

provozování správy bude vytvoření plánu oprav a rekonstrukcí jednotlivých konstrukčních prvků.

Cílem bakalářské práce je rekapitulace teoretických východisek, které se vztahují ke správě bytového domu. Dále pak zachytit současný stav správy, provozu a uplatnění služeb správy v bytovém sektoru a aplikace získaných teoretických poznatků na vybraný objekt.

## **2. PŘÍBLÍŽENÍ SPRÁVY MAJETKU A BYTOVÉHO DOMU**

### **2.1 SPRÁVA MAJETKU**

Správa majetku je soubor činností, které zabezpečují bezpečný a plynulý provoz majetku k danému hlavnímu účelu (veřejnému nebo podnikatelskému) při optimálním využití a optimálních nákladech. Zajišťuje bezproblémový chod nemovitosti a odstraňuje překážky, které by mohly bránit jejím obyvatelům v užívání nemovitosti jako takové. Zabývá se pestrými škálami činností, kterou je mimo jiné evidence majetku (ekonomická a technická), údržba, oprava, popřípadě rekonstrukce či modernizace. Náplní, kterou se zabývá, je také organizace prostorového využití majetku, smluvní zajištění potřebných činností a styk se správními orgány. Problematika správy majetku je nedílnou součástí Facility Managementu a jeho aplikací ve stavební praxi, včetně dodržování doporučených norem a zásad. [3]

### **2.2 SPRÁVA DOMU**

Správou domů a bytů se zpravidla rozumí vyřizování související administrativy, zajišťování havarijní i běžné údržby a opravy majetku, zabezpečování daných služeb, které souvisejí s užíváním bytu, manažerem správy a provozu domů a bytů. Dále také provádění rekonstrukcí.

Výkon správy každého majetku musí představovat neustálou (soustavnou) péči. Tento pravidelný dohled vyvolá celou řadu vztahů mezi vlastníkem bytového fondu na jedné straně a na straně druhé mezi dodavateli služeb, prací a energií, které jsou nezbytné pro plynulý, bezpečný a bezporuchový provoz daného domu nebo bytu.

Další samostatnou kapitolou jsou vztahy vlastníka, respektive pronajímatele, k jednotlivým nájemcům bytů a příslušných nebytových prostor v domech. Velice důležitá je tady znalost jak samotných klientů, tak jejich zájmů. Pro jejich spokojenost je vhodné zjišťovat jejich přání a námítky na poskytované služby a následně je efektivně obstarat popřípadě odstranit.

Na každém vlastníku bytového fondu je, aby se svým majetkem nakládal dle vlastního rozhodnutí. Jeho hospodaření musí být v souladu s platnou právní úpravou, v tomto případě novým občanským zákoníkem. Vlastník má právo podnikat se svým bytovým fondem, a zodpovídá tak za celkový chod tohoto majetku, především za jeho bezporuchový provoz. [1]

Činnosti spojené s výkonem správy domů a bytů představují péči o majetek, který je buď vlastní či svěřený. Dělíme je zpravidla na činnosti charakteru administrativního a operativního rázu. Administrativní činnosti představují úkony charakteru ekonomického a právního. Operativní představují provozně technické úkony.

Mezi právní úkony při správě domů a bytů spadá zejména:

- Uzavírání nájemních smluv (nájem bytů a nebytových prostor)
- Právní služby a vedení soudních sporů

Mezi ekonomické činnosti při správě domů a bytů spadá:

- Sjednání nájemného a inkaso, kde je zahrnuto také vymáhání nedoplatků.
- Ujednání záloh na služby poskytované s nájmem, rozúčtování nákladů na služby, které jsou poskytované jednotlivým nájemcům a jsou sjednané dohodu nebo stanovením zvláštními předpisy (např. Předpis č. 269/2015 Sb., vyhláška o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům; případně v minulosti, nyní již neplatnou, vyhláškou MF č. 176/1993 SB., o nájmem z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů).
- Účetnictví vedené v souvislosti s provozem a správou bytového fondu.
- Zpracování příslušných podkladů pro daně a úhrady.

Mezi úkony provozně technické činnosti manažera správy a provozu domů a bytů patří:

- Vedení evidence, kde je zaznamenán stavebně technický stav bytového fondu.
- Manažer správy fyzicky předává a přejímá byty a nebytové prostory nájemcům.
- Zajišťuje havarijní, ale i běžnou údržbu ve vlastních či svěřených domech nebo bytech.

- Zajišťuje dodání všech služeb, které jsou nutné pro provoz domů a bytů jako jsou např.: voda, teplá užitková voda, plyn, elektrická energie, teplo.
- Zařizuje pravidelný úklid poskytovaný příslušnou firmou. Jedná se o společné prostory v domě, sklepní prostory, chodníky a přilehlá prostranství.
- Zajišťuje správný chod zařízení a vybavení domu jako je např. společná domovní anténa, výtah apod.

Správce v technické oblasti při správě domů a bytů zajišťuje:

- Objednávání, kontrolu a přejímání bytového fondu. Jedná se o opravy společných částí domu, ale také o opravy v bytech, které jsou hrazeny pronajímatelem. Dále také vybavení a zařízení bytového fondu.
- Zařizuje a dohlíží na pravidelné povinné revize, zkoušky a odborné prohlídky, které jsou stanoveny ve zvláštních předpisech.
- Zajišťuje a vypracovává návrhy pro rekonstrukce či modernizace nebo návrhy pro rozsáhle opravy bytového fondu. Tyto návrhy musí obsahovat také odhady rozpočtových nákladů.
- Zajišťuje rekonstrukce a modernizace dle návrhu, které jsou schváleny vlastníky bytového fondu. [1]

Správa bytových domů i jiného majetku musí představovat soustavnou péči. Při důkladné správě majetku se předpokládá navázání smluvních vztahů např. s dodavateli tepla, elektrické energie, vody, plynu, ale také se servisními firmami, údržbářskými pracemi nejrůznějších profesí. Dále organizacemi zajišťujícími další služby spojené s bydlením. Pokud si toto vše nezajišťuje vlastník bytového domu, je zajištění smluvních vztahů povinností manažera správy a provozu domů a bytů. [1]

## 2.3 SPRÁVA A PROVOZ BUDOV

Provoz budovy lze formulovat jako soubor řízených procesů, které členíme dle předvídatelných provozních situací. U daných situací známe příčinu předem, nelze jí však odstranit běžnými prostředky. Předvídatelné provozní situace můžeme rozdělit na:



- Trvalé provozní situace – jsou situace, kde lze zaručit optimální úroveň provozu.
- Krátkodobé (přechodné) provozní situace – při těchto provozních situacích zaručujeme jakost provozu ve stanovených mezích, kde uplatňujeme přechodná opatření.
- Mimořádné provozní situace – situace, při kterých nezaručujeme jakost provozu ve stanovených mezích. Zaručujeme pouze bezpečnost osob a v maximální míře zachování majetku a budov. [3]

Při provozování správy určitého druhu budovy je v zájmu každého správce, aby nedocházelo k nebezpečným situacím. Těmto situacím se dá zabránit nebo jim předejít. Jednou z možností zabezpečení plynulého a bezpečného provozu je zabezpečující provozní řád budovy, který má regulovat všechny předvídatelné situace. Dalším úkolem správy je zahrnout do údržby a provozu mnoho profesí, techniku, ekonomický pohled popřípadě personální obsazení, z důvodu odbornosti provedené práce.

## **2.4 FACILITY MANAGEMENT VE SPRÁVĚ BYTOVÝCH DOMŮ**

Facility management můžeme definovat jako integrované řízení činností k rozvoji a zajištění dohodnutých služeb, které vedou ke zvýšení efektivnosti vlastní základní činnosti. V oblasti FM se jedná o pestrou škálu služeb, činností, procesů a zařízení. Každá organizace si individuálně stanoví rozhraní mezi podpůrnými a základními činnostmi. Mezi podpůrné činnosti patří např. správa a údržba budov, správa ploch, provoz určitých oddělení, správa vozového parku, investiční oddělení, evidence majetku, řízení nájmu a energií, externích vztahů apod. [10]

Cíle, které se FM snaží zabezpečit, jsou posílení těch procesů v organizaci, pomocí kterých pracovníci a pracoviště budou vykonávat co nejlepší výkony. Ve výsledku pak pozitivně přispějí k ekonomickému růstu a celkovým úspěchům organizace.

Hodnotný FM se ukáže až v zabezpečení služeb pro jednotlivé potřeby zaměstnanců nebo jiných uživatelů objektu. Těmto službám se nesprávně, ale velice přesně říká “měkké služby“. Většina správcovských služeb, označovaných jako “tvrdé

služby“ jsou zprostředkovány v tzv. pozadí budovy. Je třeba si uvědomit, že tyto činnosti jsou provozovány do okamžiku jejich nefunkčnosti a začínají FM omezovat v jejich hlavní činnosti. Na druhou stranu “měkké služby“ jsou žádány jednotlivci. Zabezpečení těchto služeb je pak vnímáno jako okamžitá pomoc FM.

FM se může podle požadavků klienta rozdělovat do dvou již zmíněných hlavních skupin:

- Prostor a infrastruktura, kterým se také může říkat “Tvrdé služby“. Zahrnují využití a správu prostor, technickou a energetickou správu budov, vnitřní a venkovní úklid, odpadové hospodářství apod.
- Lidé a organizace, které se mohou označovat jako “Měkké služby“. Zde se jedná o zdraví a hygienu, ochranu a bezpečnost. Do těchto služeb jsou řazeny také interní služby, jako je např.: stravování, správa zasedacích místností, sekretářské a recepční služby. Dále pak interní logistika jako jsou kopírovací a tiskové služby, dopravní a zásilková služba a archivní služby. [11, 12, 13]

### **3. ZÁKLADNÍ POJMY**

#### **3.1 OBYTNÁ BUDOVA**

Podle ČSN 73 4301 Obytné budovy je definována obytná budova jako: Stavba určená pro trvalé bydlení, v níž alespoň dvě třetiny podlahové plochy připadají na byty, včetně plochy domovního vybavení určeného pro obyvatele jednotlivých bytů. (Nezapočítávají se plochy společného domovního vybavení a domovních komunikací.) Člení se na bytové nebo rodinné domy. [14]

#### **3.2 BYTOVÝ DŮM**

Od roku 2009 je bytový dům definován pouze v Zákoně o daních z přidané hodnoty. Bytovým domem se rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Pro přesnější definici bytového domu je třeba znát také definici rodinného domu. Rodinným domem je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, a v níž jsou nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží a podkroví. [15]

Z této definice nám vyplývá širší popis pojmu bytový dům. Bytový dům je stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení. Za bytový dům se považuje stavba pro bydlení, v níž více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k bydlení a počet samostatných bytů je 4 a více; počet podlaží není určující. [16]

#### **3.3 BYT**

Nejdůležitějším pojmem vztahující se pro bydlení je byt. Podle ČSN 73 4301 Obytné budovy se pro byt používá následující znění. Byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určen.

Zákon č. 72/1994 o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů popisuje byt jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny

k bydlení. Tento zákon nahradil nový občanský zákoník a byt definuje jako místnost nebo soubor místností, které tvoří obytný prostor. Jsou určeny a užívány k účelu bydlení a jsou částí domu. [14, 39]

### **3.4 JEDNOTKA**

Nový občanský zákoník definuje nově jednotku, kterou se již nerozumí bytová jednotka, ale jednotka, která nyní zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Její součástí jsou nejen společné části domu, ale i pozemek, na kterém dům stojí. Jednotka je věc nemovitá. [17]

### **3.5 BUDOVA**

Dle zákona č. 72/1994 o vlastnictví bytů, který nahradil zákon č. 89/2012 nový občanský zákoník, je budova definována jako trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

Podle nově platného zákona č. 256/2013 Sb. O katastru nemovitostí je budova nadzemní stavba, která je spojena se zemí pevnými základy. Prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. [4, 40]

### **3.6 NEBYTOVÝ PROSTOR**

Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení a nejsou příslušenstvím k bytu

nebo společné části domu. Pojem je definován podle zákona č. 72/1994 o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o vlastnictví nahrazuje NOZ, podle kterého tato definice neplatí. NOZ stanovuje, že musí jít o prostorově oddělenou část domu. Prostory, které nejsou součástí daného domu, jsou tedy vyloučeny. Dále pak vše co platí pro byt, platí i pro nebytový prostor. Právní předpisy navazující na NOZ jako například zákon č. 340/2013 Sb. Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, předpokládá existenci nebytových prostor jako je sklep či komora. Nadále však nebude možné vymezit půdní prostor jako samostatný nebytový prostor. [4] [38]

## 4. ÚDRŽBA BYTOVÉHO DOMU

### 4.1 ÚDRŽBA

Údržba je nedílnou a velice důležitou součástí správy a provozu majetku. Pravidelná a kvalitně prováděná údržba stavebních objektů zpomaluje průběh fyzického opotřebení a napomáhá k bezproblémovému, bezporuchovému a zejména bezpečnému provozování. Vlastníci staveb nebo organizace, které se starají o správu majetku daného objektu, mají povinnost zabezpečovat dle zákonných předpisů celkovou péči o jeho stav.

Pro některé vlastníky či provozovatele budov není údržba prioritní a opravy se provádějí až když se budova nebo zařízení zcela poškodí. Právě pravidelná údržba předchází k provozním výpadkům či poškozením. Do údržby stavebních objektů bychom měli také zahrnovat diagnostické, opravárenské a údržbové postupy. Díky tomu jsme schopni hledat cesty k zdokonalení údržbových postupů a celou problematiku řešit komplexně k zachování provozuschopného stavu objektu. Pravidelnou údržbou se předchází právě těmto nežádoucím provozním výpadkům. [3, 18]

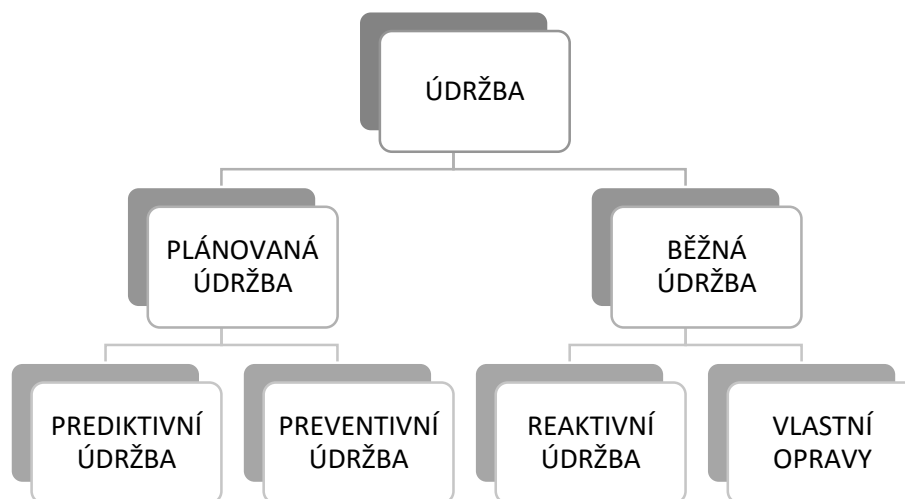
Jejími dalšími přínosy mohou být:

- Zdokonalení provozní bezpečnosti
- Zkvalitnění připravenosti budov plnit žádanou funkci
- Prodloužení a ideální využití životnosti budov
- Omezení počtu poruch
- Výběr nejideálnějších provozních procesů
- Plánování nákladů na provoz objektů

Druhy údržby:

- Reaktivní údržba
- Preventivní údržba

- Prediktivní údržba
- Údržba zaměřená na spolehlivost



*Obr. 1 Druhy údržby, zdroj: [18]*

#### 4.1.1. REAKTIVNÍ ÚDRŽBA

Reaktivní údržba funguje na principu provozování určitého objektu nebo zařízení do té doby, dokud nedojde k jeho poruše. Není zde jakákoliv snaha k zajištění životnosti provozovaného zařízení či stavby. Poruchy mohou být druhořadé a nemusí se na ně klást příliš velký důraz. Ale mnohdy se vykytují poruchy vyžadující okamžitý zásah a nezbytnou opravu. Jedná-li se o novou stavbu, jsou zde minimální náklady na údržbu a toto období můžeme považovat za období úsporné. V tomto případě se může zdát, že řešení je z hlediska finanční stránky příznivé, ale není tomu tak.

Naše nečinnost se projeví postupem času. Stárnutím objektu, důsledkem nedosažené projektované životnosti stavby což způsobí časté výměny, se kterými přijde nárůst výdajů. S opravami přichází také zvýšení nákladů v důsledku nutnosti urychlení zprovoznění nefunkčního zařízení a nákladů na práci. Dojde-li k poruše jednoho zařízení, může tato porucha zapříčinit návaznost na poruchu zařízení dalšího, což opět vede ke zvyšování nákladů. Mnoha těmto nákladům by se dalo předejít nebo je minimalizovat za předpokladu využití vhodné strategie a přístupu zohledňující provoz a prostředí. [3, 18]

#### *4.1.2. PREVENTIVNÍ ÚDRŽBA*

Preventivní údržba je činnost, která se provádí na základě časového harmonogramu, který lze popsat jako provozní hodinu nebo kalendářní čas. Úkolem údržby je kontrola, detekce a zpomalování degradace komponentu a dílčích zařízení se záměrem prodloužení projektované provozní životnosti, a zachovat tak projektované parametry. Jinak řečeno se jedná o provádění preventivní údržby podle doporučení a záměrů výrobců. Díky tomu můžeme nejenom prodloužit provozní životnost stavby, ale také spolehlivost zařízení. Z uváděných průzkumu vyplývá úspora preventivní údržby, která se pohybuje v rozpětí 12% - 18% oproti údržbě reaktivní. Důležitou veličinou, která se nedá vyčíslit je spolehlivost zařízení, která ovlivňuje pohodu uživatele. V případě výskytu poruchy zařízení a neplánované odstávky může mít tato situace značný morální, negativní ale také ekonomický dopad na konečného uživatele. [3, 18]

#### *4.1.3. PREDIKTIVNÍ ÚDRŽBA*

Prediktivní jinak řečeno plánovaná údržba spočívá v dílčích nebo komplexních měření, které mají za úkol nás v předstihu upozornit na začínající degradaci zařízení. Umožňují nám v dostatečném předstihu eliminovat, předejít nebo zpomalit příčiny fyzické degradace a opotřebení. Prediktivní údržba se na rozdíl od preventivní údržby, která se odvíjí od daného časového harmonogramu v závislosti na provozním nebo kalendářním čase, zakládá na zjištěném skutečném stavu zařízení nebo stavby. Ze zjištěných informací vyplývá, že průměrná úspora na nákladech se pohybuje v rozmezí od 8% - 12% oproti výdajům, které jsme vynaložili v preventivní údržbě. [3, 18]

#### *4.1.4. ÚDRŽBA ZAMĚŘENÁ NA SPOLEHLIVOST*

Návrh se zabývá vytvořením údržby, která by se účelně propojovala s jádrem podnikání příslušné organizace. Je formulována jako postup, který se využije při rozhodování požadavků na údržbu kteréhokoliv fyzického objektu v souvislosti s provozem a vyhodnocováním případných rizik selhaného zařízení. Odstávka nebo porucha zařízení může být také způsobená důsledně plánovanou a promyšlenou údržbou, na které se pracovalo z důvodu údržby. V praxi se běžně stává porucha vzniklá díky údržbě a činnosti



s ní spojené. Říká se jí „údržbou zaviněná selhání“. Údržba, která se zaměřuje především na spolehlivost, používá stejný přístup jako u prediktivní údržby. Proto výhody a nevýhody těchto dvou typů údržeb jsou si do určité míry velice podobné. [3, 18]

## **4.2 Údržba bytu ve vlastnictví**

Stavební zákon dává za povinnost vlastníkovu stavby či obytného domu udržovat stavbu v dobrém stavebním stavu, aby nedošlo ke vzniku požáru a hygienických závad. Je velice důležité, aby nedošlo ke znehodnocení stavby, narušení jejího vzhledu a aby se prodloužila co nejvíce užitelnost daného objektu. Dojde-li k tomu, že vlastník nebude řádně dbát na údržbu, může mu stavební úřad nařídít sjednat nápravu do předem určené lhůty a za stanovených podmínek. Uživatelé bytových i nebytových prostor jsou povinni umožnit provedení nařízené údržby stavby.

Údržba domu je povinností vlastníka. Nájemci bytů nemají povinnost na náklady přispívat. Náklady spojené s údržbou domu je tedy hrazena pronajímatelem (např.: oprava střechy, výměna osvětlení na chodbě, apod.). V případě, že nedošlo mezi pronajímatelem a nájemcem k jiné dohodě, pak výměna předmětů vnitřního vybavení bytu hradí pronajímatel. K výměně jednotlivých předmětů vnitřního vybavení dochází tehdy, kdy není možná oprava.

Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost udržovat daný objekt v dobrém stavu (např.: neodstraní-li závady spojené s řádným užíváním bytu), má nájemce bytu právo, po předchozím upozornění vlastníka, závady v nezbytné míře opravit sám na vlastní náklady, které pak bude po vlastníkovu vyžadovat. Toto právo na náhradu nákladů má nájemce uplatnit u pronajímatele bytu v co nejkratší lhůtě.

Podle ustanovení § 698 a § 699 Občanského zákoníku má nájemce právo na uváženou slevu z nájemného. Stane se tak v případě, že pronajímatel přes předchozí upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závady, které po delší dobu nebo závažně zhoršují jejich užívání. Dle § 687 odst. 2 OZ nedošlo-li k jiné dohodě, hradí nájemce drobné opravy v bytě. Ke slevě nájemného za závady nedojde v případě, že nájemce neprovádí v bytě drobné úpravy, které předcházejí závažným poruchám. [5]

V rámci vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem bytu dochází mnohdy ke sporům související s problematikou hrazením oprav. Jak dosavadní právní úprava SOZ tak také nová úprava NOZ počítá s úhradou drobných oprav a běžnou údržbou bytu, kterou hradí nájemce. Cokoli nad rámec běžné údržby a drobných oprav je povinen hradit pronajímatel. Problém nastává v bližší specifikaci pojmů běžná údržba a drobné opravy, které nebyly vymezeny ani v NOZ. Bližší upřesnění těchto pojmů bylo specifikováno od 1. ledna 2016, které je přesně upřesňuje. Nové schválení nařízení vlády počítá s tím, že nájemce bytu bude vynakládat více úsilí a nákladů na opravy a údržbu.

- Běžná údržba bytu: udržování a čištění včetně zařízení a vybavení bytu při běžném užívání bytu. Jedná se o malování, opravu omítek, tapetování, čištění podlahových krytin, obkladů stěn. Čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Mezi další běžnou údržbu patří udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky, čištění předmětů uvedených v § 4, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením. Dále také kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje.
- Drobné opravy bytu: za tyto opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je vybavení součástí bytu a ve vlastnictví pronajímatele. Podle věcného vymezení nebo dle výše nákladů. [19, 20]

### **4.3 Opravy v bytových domech**

Opravou dochází k odstraňování účinků buď částečného fyzického opotřebení nebo opravení poškození za účelem uvést zařízení do předchozího nebo provozuschopného stavu.

Bezporuchovost provozu objektu znamená, že stavba bude po stanovenou dobu a za stanovených podmínek plnit své požadované funkce. Pro bezporuchovost jsou navrhovány konstrukční prvky, které jsou bezúdržbové. Při nalezení určité závady nebo poruchy musí bezpochyby následovat jeho oprava.

Opravy zajišťuje vlastník bytového domu nebo pověřený správce. Pověřená osoba musí znát podrobně nejenom potřebu údržby, ale musí jí zabezpečit také po finanční

stránce. Připravit rozpočet na určité údržbové práce a zajistit příslušné technické profese. Po dobu životnosti stavby by se měly provádět pravidelné udržovací práce dle technické povahy, životnosti konstrukčních prvků, technologie a prací které nazýváme cyklem stavební údržby.

Dané cykly by se měly opakovat po pravidelných časových intervalech a proto je zapotřebí tyto cykly dopředu plánovat a provádět, aby nedošlo k nezdůvodněným ztrátám a poškození z důvodu jejich zanedbání. [1]

Příklady oprav v bytových domech:

- Výměna žárovek osvětlení na chodbách, vypínačů
- Oprava zámku vchodových dveří
- Zasklení sklepních oken nebo oken na chodbách, v letním období
- Elektroinstalace u zvonkových zařízení
- Výmalba v nebytových prostorách [21]

## 5. FORMY UŽÍVÁNÍ BYTŮ

### 5.1 OSOBNÍ VLASTNICTVÍ

Základní podstatou bytu v osobním vlastnictví je ten, že byt je majetkem svého vlastníka, který s ním může samostatně nakládat. Vlastník bytu v osobním vlastnictví není podstatněji omezen v dispozici s tímto bytem a může s ním proto nakládat, dle vlastního rozhodnutí. Byt může dále prodávat nebo pronajímat. Po přepsání bytu do osobního vlastnictví také odpadá povinnost hradit nájem. Co ale majitel musí hradit, jsou příspěvky do tzv. fondu oprav a také úhrady za služby, které jsou spojené s užíváním bytu (např. vodné, stočné, elektrická energie, správa domu, apod.). [6]

Byty v osobním vlastnictví můžeme dle svých vlastních představ vnitřně upravovat. Samozřejmě zde musí být dodrženy příslušné stavební a související předpisy. Realizace příslušných úprav záleží pouze na vůli vlastníka bytu. I když vlastník se svým bytem může nakládat dle svých rozhodnutí, naopak ve věci správy domu a jeho společných prostor, které sdílí spolu s ostatními vlastníky, je v řadě případů povinen respektovat společenství vlastníků jednotek, pokud ze zákona vzniklo. Viz kapitola společenství vlastníků. Vlastník bytu je členem společenství vlastníků jednotek a může zároveň ovlivňovat jeho rozhodnutí. [6]

Před koupí bytu do osobního vlastnictví je vhodné se předem informovat na výši zmíněných úhrad. Například ve starších domech, které ještě neprošly rekonstrukcí, může výše fondu oprav dosahovat i několika tisíc korun. Povinnosti vlastníka bytu je také hradit daň z nemovitosti.

Výhody bytu v OV:

- Majitel může s bytem volně disponovat (například prodej bytu), pokud tomu nebrání jiné zákonné závazky nebo smluvní povinnosti (např. závazek vlastníka vůči hypoteční bance)
- Vlastník bytu nehradí nájemné
- Při investování do bytu vlastník dává peníze do svého majetku
- Byt je dále možno použít jako zástavu a je tedy vhodný pro koupi za použití hypotečního úvěru

- Majitel bytu může dále bez omezení byt pronajímat
- Byt je možno vnitřně rekonstruovat a upravovat bez souhlasu třetí osoby za předpokladu dodržení příslušných stavebních a souvisejících předpisů [6]

### 5.1.1. OSOBNÍ VLASTNICTVÍ DLE NOZ

NOZ od 1. ledna 2014 upravuje pravidla, které se týkají bytového spoluvlastnictví a také ruší vzorové stanovy SVJ (Společenství vlastníků jednotek). Nový občanský zákoník již nehovoří o vlastnictví bytu, ale o bytovém spoluvlastnictví, čímž klade důraz na spoluvlastnictví domu. V § 1159 NOZ definuje nově jednotku, která není jako doposud myšlená jako bytová jednotka, ale jednotka, který zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu. A také podíl na společných částech nemovité věci. Z toho vyplývá, že byt a spoluvlastnický podíl jsou neoddělitelné. Součástí jsou nejen společné prostory domu, ale také pozemek, pokud je vlastník pozemku a bytového domu stejný.

Další změna, která proběhla v NOZ se týká vymezení společných částí domu. Oproti původnímu zákonu o vlastnictví bytů, se jedná o pružnější způsob vymezení ve snaze odrážet skutečnost, že každý bytový dům se liší a bylo by velice těžké sestavit seznam společných částí domu, který by byl platný za každých podmínek v každé situaci. Důvodová zpráva k NOZ počítá s různými vymezeními společných částí v konkrétních případech. [7] [8]

## 5.2 DRUŽSTEVNÍ VLASTNICTVÍ

Družstevním bytem se nazývá byt, který je pronajímán družstvem, nebo jej družstvo dává do užívání svým členům jiným způsobem. Bytovým družstvem je každé družstvo, které má na starost zajišťovat bytové potřeby svých členů (pronájem, jiný způsob užívání bytů). Je třeba si uvědomit, že koupí družstevního bytu si zájemce nekupuje samotný družstevní byt, ale pouze tzv. družstevní podíl. Což znamená, že kupuje právo užívat byt a povinnost spojená s členstvím v družstvu.

Družstevní byty spadají do vlastnictví družstva. Družstevník není vlastníkem bytu, ale pouze jeho nájemce, tudíž je povinen platit nájemné. Nemůže byt prodat ani s ním jinak nakládat. Je pouze oprávněný na jiného převést svůj družstevní podíl.

Družstevní byty mívají nižší pořizovací cenu než byty v osobním vlastnictví. Získání hypotečního úvěru není většinou ani možné z důvodu zástavy dle podmínek komerčních bank nabízejících hypoteční úvěry. Další problémy se mohou vyskytnout v případě rekonstrukce či jiných stavebních úprav. K těmto úpravám musí dát vždy svolení družstvo, které je skutečným vlastníkem bytu. V případě, že se družstvo rozhodne byt prodat, má nájemník ze zákona výhradní právo na odkoupení bytu, ve kterém je teď jako nájemce. [22, 23]

#### *5.2.1. DRUŽSTEVNÍ VLASTNICTVÍ DLE NOZ*

Od 1.1.2014 prošlo určitými změnami také bytové družstvo. Stanovy musely být změněny, aby byly v souladu se zákonem o obchodních společnostech a družstvech. Nově podle NOZ oproti obchodnímu zákoníku se bytové družstvo upravuje jako zvláštní typ družstva. Tento typ se řídí zvláštními ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech. V NOZ ohledně družstev došlo především k několika důležitým změnám. Byl zde nově vymezen družstevní podíl, který na rozdíl od členského podílu obsahuje majetková i nemajetková práva a povinnosti vlastníka družstevního podílu. Zejména se součástí družstevního podílu stává nájem bytu. Dále převod a přechod družstevního podílu, nájem družstevního bytu a stanovení vypořádacího podílu. Došlo k vymezení pojmu družstevní byt a družstevní nebytový prostor. Mezi další změny patří speciální právní úprava bytového družstva obsažena v korporátním zákoně, přičemž platí některá ustanovení OZ. [24]

### **5.3 NÁJEMNÍ BYDLENÍ**

#### *5.3.1. OBECNÍ – MĚSTSKÉ BYTY*

Obecními byty se nazývají ty byty, které jsou ve vlastnictví obce, města nebo městské části. Obec jako vlastník rozhodují o nakládání s daným bytem. Pokud obec pronajímá své byty, je v pozici běžného pronajímatele a byt pronajímá za určitý nájem. Nájemce bytu je v pozici běžného nájemce jako u kteréhokoliv jiného bytu. Výhodou obecních bytů pro uživatele je ta, že se nemusí starat o údržbu bytu. Tu zajišťuje obec, která je

v režii majitele. V této době počet obecních bytů neustále klesá. Je několik důvodů proč tomu tak je. Jedním z nich je prodej bytů nájemcům do osobního vlastnictví nebo prodej celých domů družstvům, které nájemníci vytváří.

Získat obecní byt je možno několika způsoby. Jedním z nich je podání žádosti na předtištěném formuláři. Žádost obsahuje kromě obecných údajů o žadateli, také důvody, pro které je žádost podána. Mimo jiné obec požaduje a zohledňuje údaje o sociálním stavu a potřebnosti žadatele, rodinnou situaci, příjmy apod. Žádosti jsou prověřovány bytovou komisí, která žádost posoudí a bodově ohodnotí. Při tvorbě pořadníků je kladen největší důraz na sociální potřebnost žadatele.

Obecní byty se staly výhodnější pro bydlení také z důvodu dřívější regulace nájemného, kdy nájemci platili regulované nájemné a byli tím značně zvýhodněni. Nynější právní úprava regulaci nájemného neobsahuje.

Výhody nájmu bytu:

- Ukončení sjednaného nájmu na dobu neurčitou bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou.
- Obec jako pronajímatel smí nájem ukončit výpovědí pouze v zákonně přesně vymezených případech.

Nevýhody nájmu bytu:

- Nutnosti hradit nájemné.
- S bytem nelze volně disponovat, např. použít jako zástavu.
- Rekonstrukce nebo stavební úpravy jsou povoleny pouze se souhlasem pronajímatele.
- Je zde riziko výpovědi ze strany pronajímatele a to také v případě nájmu sjednaného na dobu určitou. [32, 33]

### *5.3.2. OBECNÍ – MĚSTSKÉ BYTY DLE NOZ*

Dle NOZ dochází u obecních bytů především ke změně přechodu nájmu bytu. K přechodu bytu v současnosti dochází úmrtím nájemce. Jestliže nejde o společný nájem bytu, přechází povinnosti z nájmu bytu na osobu, která žila v bytě s nájemcem a nemá vlastní byt. Povinnosti se vztahují ke dni jeho úmrtí. Nešlo-li o osobu blízkou, rozhodne

pronajímatel, jestli souhlasí s bydlením v bytě a přepisem práv a povinností z nájmu. Pro souhlas se vyžaduje písemná forma. Nově dle NOZ bude sice vyžadován souhlas od pronajímatele s přijetím jiných osob do domácnosti nájemce, ale bude také vyžadován až souhlas pronajímatele s přechodem do nájmu bytu.

Je nutno zdůraznit, že i když má nájemce právo přijmout do bytu kohokoliv bez souhlasu pronajímatele, je povinen bezodkladně a nejpozději do dvou měsíců nahlásit tuto změnu pronajímateli. Kdyby tak neučinil, závažně by tím porušil smlouvu. [34]

## 5.4 NÁJEM BYTU

Vydání NOZ zjednodušilo požadavky na nájemní smlouvy. Nájemní smlouva tedy nebude muset obsahovat náležitosti jako přesné označení bytu, příslušenství bytu, způsob výpočtu nájemného a rozsah užívání. K platnosti nájemní smlouvy bude stačit pouhá shoda na předmětu nájmu a také to, že za jeho užívání náleží pronajímateli úplata. Výrazné zjednodušení se bude týkat hlavně u nájmu bytů, kdy dosud bylo nutné dodržet několik podstatných náležitostí k tomu, aby smlouva byla platná. Pokud strany neuzavřou řádně platnou smlouvu nebo neuzavřou smlouvu vůbec, bude nájemce chráněn příslušným ustanovením, které mu umožní nájem bytu vydržet. Jestliže bude nájemce užívat byt po dobu alespoň tří let v domnění, že je nájem po právu, bude se nájemní smlouva považovat za uzavřenou.

Zajímavou novinkou je ustanovení, které nařizuje, že v případě nájmu stanoveném na dobu delší než padesát let bude tento nájem považován na dobu neurčitou. Dalším nařízením je změna vlastnictví věci. Pokud nový vlastník vstoupí do nájemní smlouvy, která obsahuje povinnosti, jež zákon nestanovuje, budou tyto povinnosti pro vlastníka neplatné. V případě změny-li se vlastník pronajaté věci a není obeznámen o koupi věci, která je v nájmu, může z tohoto důvodu nájem vypovědět. K tomuto vypovědění se vztahuje přiměřené odstupné nájemci. Co se týče ukončení nájemního vztahu, je nyní možnost ukončení nájmu kteroukoliv stranou okamžitě za předpokladu, že jedna ze stran porušuje své povinnosti ze smlouvy tak závažně, že způsobuje druhé straně újmu. [35]



#### 5.4.1. NÁJEMNÉ A ZÁLOHY

Nájemné je sjednáno oběma stranami jako pevná částka za měsíc užívání objektu. Stane-li se, že se strany na výši nájemného nedomluví, nemá to žádný vliv na platnost nájemní smlouvy. Pronajímatel má právo na nájemné ve výši, která je obvyklá v daném místě a v den uzavření smlouvy. Mimo jiné si strany ve smlouvě musí ujednat, které služby spojené s užíváním bytu zajistí pronajímatel. Způsob jakým se rozúčtují služby, musí být určen před jejich poskytováním. V případě, že má nájemce zájem o nahlédnutí do vyúčtování za minulý kalendářní rok, musí mu být tento náhled umožněn.

Veškeré poplatky za pronájem a zálohy jsou splatné vždy předem každý měsíc nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, není-li ujednáno jinak. Pokud pronajímatel žádá zvýšení nájemného a s druhou stranou se nedohodne, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného do výše obvyklého nájemného v daném místě. Za poslední tři roky maximálně o 20%. Pokud nájemce se zvýšením nájemného souhlasí, nájemné se zvyšuje počátkem třetího kalendářního měsíce od doručení návrhu. [35, 36]

Výše tzv. záloh (peněžitá jistota) pro pronajímatele je v NOZ nově omezena na šestinásobek nájemného. Oproti dřívějšímu 3-měsíčnímu nájmu. Zákoník pak stanovuje povinnost po skončení nájemního vztahu vrátit spolu se zálohou také úroky z této částky v zákonné výši. Pronajímatel má právo určit, kolik osob je způsobilých žít v dané domácnosti, aby zde byla zajištěna pohoda bydlení a vyhovující hygienické podmínky. Proto se pronajímateli doporučuje toto ustanovení zahrnout do nájemní smlouvy.

V případě výpovědi musí být druhé straně doručena písemná forma, přičemž dle NOZ nemusí být výpovědní doba ve výpovědi uvedena. S výpovědí je nutné poučit nájemce o jeho právu vznést námitku. Nájemce také může požadovat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Pokud nájemce nebude souhlasit s danou výpovědí, může se do dvou měsíců od doručení výpovědi domáhat u soudu o přezkoumání oprávněnosti výpovědi. NOZ na rozdíl od stávajícího občanského zákoníku výslovně nestanovil, že nájemce nemá povinnost byt vyklidit, pokud podá tento návrh. V souvislosti s tímto NOZ nepočítá s žádnou bytovou náhradou. [36, 37]

## **6. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

Jedná se o právnickou osobu, která je způsobilá k výkonu práva a vykonávat činnost spojenou se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku (např. schodiště, střecha, apod.). Dále se SV stará o dodávky energie, vyúčtovací služby, pojištění domu apod. Společenství musí dodržovat všechny platné legislativní předpisy, které se týkají společenství a postupovat v souladu s přijatými stanovami společenství. SV může nebo nemusí být založeno. Vznik SV není automatický, jak tomu bylo podle zákona o vlastnictví bytů. Společenství vlastníku se řídí dle NOZ. [25]

### **6.1 VZNIK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**

Ke vzniku SVJ dochází dnem zápisu do veřejného rejstříku. Před zapsáním musí předcházet založení SVJ aktivním jednáním členů (vlastníků jednotek), dále schválením stanov, které mají podobu veřejné listiny. Stanovy by měly alespoň zahrnovat název obsahující „společenství vlastníků“ a označení domu, pro který vzniklo, členská práva, povinnosti vlastníků bytů a způsob jejich uplatňování. Dále by mělo mít určené sídlo v domě, pro který vzniklo nebo na jiném určeném místě. Měl by být určen počet členů SVJ a jejich funkční období. Způsob svolávání, jednání a usnášení. Další důležitou částí jsou pravidla správy domu, pozemku a užívání společných částí domu. Nezbytností jsou pravidla pro tvorbu rozpočtu a způsob určení kolik jednotliví vlastníci budou platit.

Vznik SVJ může být dobrovolný nebo povinný. K dobrovolnému založení dojde tehdy, když vlastníci jednotek budou chtít zavést tzv. dělenou odpovědnost. V domě s nejméně pěti jednotkami, které jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků je povinnost založit SVJ. Pokud se tak nestane, bude provedena blokace do KN při převodech vlastnického práva k dalším jednotkám v domě. [26]

### **6.2 ZANIK SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKU JEDNOTEK**

SVJ zaniká dnem zrušení vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Společenství lze zrušit společným rozhodnutím vlastníků jednotek a to v případě, že sdružení bylo

založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. SVJ pak zaniká vymazáním z příslušného veřejného rejstříku. Při zrušení společenství přecházejí práva a povinnosti na majitele jednotek dle podílu každého vlastníka bytu na společných částech domu a pozemku. [27, 28, 29]

### **6.3 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DLE NOZ**

S platností nového občanského zákoníku přichází pro SVJ řada změn. Jednou z nejzákladnějších změn společenství vlastníků jednotek je zrušení zákona o vlastnictví bytů, ve kterém bylo společenství vlastníků jednotek upraveno. Právní úprava SVJ se odkazuje přímo na NOZ, který také zároveň určí vzorové stanovy. Těmito stanovami se doposud řídilo nebo inspirovalo společenství vlastníků jednotek do té doby, dokud si neschválilo stanovy vlastní. Nová právní úprava však s těmito vzorovými stanovami nepočítá. Stanovy určuje jen výčtem povinného obsahu.

Další významnou novinkou je, že pro stanovy bude vyžadovaná forma veřejné listiny (notářského zápisu). S výjimkou založení SVJ prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku ve smlouvě o výstavbě. V termínu do 31.12.2016 musí SVJ upravit stanovy tzv. donucujícím ustanovením NOZ a doručit stanovy rejstříkovému soudu. [30]

Při jednání o změně stanov rozhoduje shromáždění SVJ většinou hlasů přítomných členů, která se počítá dle velikosti spoluvlastnického podílu. Vzhledem k tomu, že předcházející stanovy SVJ vyžadovaly ke změně  $\frac{3}{4}$  většinu přítomných hlasů, bude se tímto hlasovacím kvorem řídit změna stanov i nadále.

Dle NOZ se místo dosavadního používaného pojmu „společenství vlastníků jednotek“ bude používat legislativní zkratka „společenství vlastníků“. Také nadále bude společenství vlastníků podle nové právní úpravy považováno za právnickou osobu. Název právnické osoby bude muset nově obsahovat také slova „společenství vlastníků“ namísto dřívějšího označení a to „společenství“. Případné změny názvu musí být provedeny do 4.1.2016. Kromě úprav názvu bude zapotřebí sepsat například pravidla pro správu domu a pozemku, na kterém stojí nebo pravidla pro tvorbu rozpočtu.

Neměnná nadále zůstává vlastní právní způsobilost. Způsobilost je v NOZ pozitivně omezena na jednání související se zajišťováním správy majetku domu a

pozemku. SVJ bude způsobilé nabývat práva, zavazovat se k povinnostem a právně jednat s vlastníky jednotek pouze v mezích tohoto účelu.

Mimo jiné je společenství omezeno k podnikání nebo podílení se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů. Nesmí být jejich členem ani společníkem. Společenství vlastníku má naopak možnost se sdružovat s jiným společenstvím v záměru spolupráce nebo s právnickými osobami, které působí v oblasti bydlení.

Jednou z dalších velkých změn, které NOZ přinesl, se týká vzniku společenství vlastníků jednotek. Zatímco doposud vznikalo společenství automaticky v domě s pěti byty, u kterých byli alespoň tři odlišní spoluvlastníci, vydání NOZ mění. Společenství vlastníků jednotek vzniká nově až ke dni zapsání do rejstříku SVJ. Vzniku tedy předchází proces založení. K založení je nově vyžádáno schválení vlastních stanov, které musí být odsouhlaseny vlastníky všech jednotek. Stanovy musí být sepsány formou notářského zápisu. [31]

Částečnou rekonstrukcí prošla i správa domu a pozemku, která je v nové právní úpravě vymezena na úrovni zákonného předpisu. Nyní se správou domu rozumí správa, provoz a opravy společných částí domu. NOZ používá jak obecné vymezení tak také vymezení přesnější. Správa domu a pozemku by tak měla zahrnovat vše, co nenáleží vlastníků jednotek. Dále pak to, co je v zájmu všech vlastníků nutné nebo účelné. Celé to zahrnuje řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek. Dále pak zachování nebo zlepšení společných částí domu a pozemku. Správa domu má také za úkol řádnou činnost spojenou s přípravou a prováděním změn společných částí domu např. přístavbou, nástavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání. Důležitou součástí je udržování a zlepšování zařízení v domě a na pozemku, které slouží všem spoluvlastníkům domu. [9]

## 7. PRAKTICKÁ ČÁST – BYTOVÝ DŮM NA PŘÍČNICI 882, VRATIMOV

### 7.1 LOKALIZACE BYTOVÉHO DOMU

Praktické část této bakalářské práce bude zaměřena na bytový dům, který se nachází na okraji města Vratimov na ulici Na Příčnici 882/29.

Město Vratimov se rozkládá po obou stranách historické zemské hranice Moravy a Slezska a patří do okresu Ostrava - město. Je situováno asi 12 km od Ostravy umístěném v Moravskoslezském kraji. Město má velice dobrou polohu v ostravské aglomeraci. Dopravní obslužnost je zde zajištěna autobusy Dopravního podniku Ostrava. Žije zde okolo 7 150 obyvatel a získalo tak status města.



Obr. 2 Širší vztahy, zdroj: autor



Obr. 3 Širší vztahy, zdroj: autor

## 7.2 POPIS BYTOVÉHO DOMU

Bytový dům je složen ze tří samostatně složených funkčních celků, z nichž každý má svůj samostatný vchod. BD je tvořen čtyřmi nadzemními podlažími a jedním podzemním, kde se nachází sklepní prostory. Objekt je zastřešen plochou střechou.

Každý blok je tvořen 11 bytovými jednotkami. V každém podlaží kromě prvního jsou situovány tři bytové jednotky 2 + 1 o výměře 54 m<sup>2</sup>. V prvním nadzemním podlaží se nachází byty dva, které jsou 3 + 1 a jejich výměra je 76 m<sup>2</sup>. Všechny bytové jednotky jsou obsazeny a majitelé je mají v osobním vlastnictví. Krajní byty mají zapuštěnou lodžii nebo umístěny balkónové dveře se zábradlím.

BD byl postaven v konstrukčním panelovém systému G57. Výstavba domu pravděpodobně proběhla v letech 1957, kdy započala výstavba těchto typů panelových konstrukcí.

Konstrukci tvoří příčný stěnový systém o rozponu 3,60 m, který je ztužen podélnými stěnami. Stěnové panely jsou zhotoveny ze struskopemzobetonu tloušťky 180 mm. Obvodový plášť je předsažený před čela příčných nosných stěn a je jednovrstvý. Štítové i průčelní panely byly postaveny v tloušťce 0,24 m. Světlá výška jednotlivých podlaží je 2,70 m. Stropní konstrukce je tloušťky 0,10 m a je postavena z železobetonových plných panelů.

Střešní konstrukce je jednoplášťová z živičných pásů.

V roce 2005 byla provedena revitalizace celého domu. Obvodový plášť bytového domu byl zateplen. Měnila se také okna dřevěná za plastová s izolačním dvojsklem. V rámci revitalizace se měnily dveře se zabudovanými schránkami. Při této příležitosti byla vyměněna zvonková tabula s elektrickým samo otevíráním.

Panelový dům má v centru dispozice umístěno umakartové jádro pro koupelnu a WC. V místnosti WC je umístěna instalační šachta, kde je svedeno vedení vody, kanalizace a plynu. Stávající rozvody stoupacího potrubí jsou v původním materiálu. Pro vodu je to pozinkované potrubí, kanalizace je vedena v litinovém potrubí. Těmto materiálům končí životnost a plánuje se jejich výměna za potrubí plastové.

Jelikož jsou byty v osobním vlastnictví, je na každém vlastníkovi, jak se o svou bytovou jednotku bude starat. Ve většině bytů proběhla renovace umakartových jader. Umakartová jádra byla demontována a vyzděna samostatným prostorem pro koupelnu a pro WC.

### **7.3 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

Jelikož se v bytovém domě nachází více než pět bytových jednotek, které jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, jak již bylo zmiňováno v kapitole vznik společenství jednotek je zde povinností SVJ.

SVJ bytového domu Na Příčnici 882/29 ve Vratimově vzniklo 1. července 2000 a bylo zapsáno na Krajském soudu v Ostravě ke dni 31. října 2003 pod názvem Společenství vlastníků domu čp. 882 Na Příčnici ve Vratimově. Usnesení přiloženo v příloze č. 2.

Pro vznik SVJ bytový dům musel splnit tyto podmínky:

- Příprava stanov pro bytový dům Na Příčnici 882 – společenství nevytvořilo stanovy vlastní, ale převzalo stanovy státní
- Schválení stanov na zakladatelské schůzi
- Stanovy musely být sepsány formou notářského zápisu
- SVJ vzniklo dnem zapsání do veřejného rejstříku na příslušném soudě

Na shromažďovací schůzi bylo projednávání:

- Přijetí stanov pro BD
- Volba členů do výboru SVJ
- Zajištění správy, provozu a oprav společných částí budovy

Do výboru byli zvoleni tři členové, předseda výboru a dva členové. Za výbor jedná předseda výboru, pokud není jinak písemně pověřen jiný člen výboru. Předseda výboru jedná především s pověřenou firmou zajišťující správu BD, svolává domovní schůze a vede evidenci stavů vody.

Vydáním NOZ, který vyšel v platnost 1. 1. 2014 došlo k určitým změnám viz. kapitola 6. Dne 6. 10. 2015 byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek změna stanov, které byly předány příslušnému krajskému soudu. Datum vzniku bylo zapsáno ke dni 16. prosince 2015. Změnil se také název na Společenství vlastníků domu 882 Vratimov. Veškeré ustanovení spolu s názvem byly k tomuto dni vymazány.

Ve výboru působí tři členové. Navenek zastupuje společenství předseda výboru. V jeho nepřítomnosti je zastoupen jiným členem výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru. V době nepřítomnosti předsedy podepisují za společenství zbylí dva členové výboru.

## **7.4 SPRÁVA A PROVOZ BYTOVÉHO DOMU**

V roce 1998 došlo k odkoupení městských bytů družstvem ORSA. Družstvo ORSA bylo jak vlastníkem bytových jednotek, tak provádělo i zmíněnou správu domu. Od roku 1999 došlo k odkupování těchto bytových jednotek do osobního vlastnictví. Smlouvu s veškerými náležitostmi jako je půdorysné schéma určující polohu jednotek a společných částí domu, tak i výměry a určení společných částí budovy, tak také vybavení náležitosti k jednotce přikládám do přílohy č. 3. Také pod odkoupení bytů byla správa vykonávána družstvem ORSA, jejíž správa trvala do roku 2003.

V roce 2003 byla na shromažďovací schůzi odsouhlasena nová firma provozující správu domu s názvem REBIO.

Realitní agentura REBIO obstarává pro vybraný BD tyto služby:

- Plán oprav
- Revize
- Vedení účetnictví
- Ekonomické a finanční poradenství
- Zajišťování stavebních firem pro případné opravy BD
- Právní poradenství
- Pomoc při jednání s neplatiči
- Případná realitní výpomoc při prodeji bytové jednotky



## **7.5 OPRAVY A REKONSTRUKCE, KTERÉ BYLY REALIZOVÁNY PO VZNIKU SVJ**

Výčet všech provedených oprav a rekonstrukcí, které byly provedeny od roku 2003, kdy vzniklo SVJ do letošního roku 2016.

- Výměna dřevěných oken za okna plastová s izolačním dvojsklem od firmy SULKO s.r.o. K výměně oken došlo jak v prostorách nebytových tak i sklepních.
- Revitalizace obvodového pláště, která také zahrnovala opravu balkónů.
- Výměna původních dvoukřídlových dveří za dveře dřevěné s bezpečnostním sklem.
- Výměna zvonkových tabel a instalování domovních telefonů.
- Rekonstrukce chodby BD, která zahrnovala výměnu stávající nášlapné vrstvy PVC za novou PVC vrstvu, kompletní výmalbu vnitřních povrchů, nátěr zábradlí a osazení nových dřevěných dveří na chodbu v 1.NP mezi prostor vstupních dveří a bytové jednotky.
- Výměna světelné instalace na chodbách s časovou prodlevou – úspora energie.
- V roce 2015 byla zvolena pro úklid nebytových prostor úklidové firmy ALKA s.r.o.

## **7.6 ZAJIŠTĚNÍ ÚKLIDOVÉ SLUŽBY**

Z důvodu neplnění povinností uvedených v domovním řádu, týkajících se pravidelného domovního úklidu společných prostor, bylo na shromažďovací schůzi dne 23. 5. 2015 odsouhlaseno zajištění úklidu externí firmou. Na tento požadavek bylo osloveno pět firem.

Požadavky na úklid:

**1 x týdně**

- Úklid schodišťového prostoru (zametení a vytření)

- Úklid chodeb před byty (ve všech podlažích)
- Úklid vstupu do domu (vyčištění rohoží, otření schránek, umytí prosklených částí vstupních dveří včetně zárubní)
- Zametení okolí vchodu
- Vynesení letáků
- Ometení pavučin

#### **1 x měsíčně**

- Zametení sklepních prostor včetně ometení pavučin

#### **1 x ročně**

- Mytí oken včetně parapetů a rámu

Shrnutí těchto požadavků můžeme nazývat KPI (Key Performance Indicators). Jsou to ukazatelé, díky nimž je možné kontrolovat kvalitu provedené služby, která je smluvně definovaná a na tomto základě rozhodnout o odměně. Stanovují požadavky objednatele na způsob provádění smluvně zajištěných služeb.

Na danou poptávku reagovaly z celkových pěti jen 4 úklidové firmy. V příloze byly zaslány ceny za měsíc a služby, které poskytovaly. Nabídky firem jsou uvedeny v příloze č. 4.

Pro úklid byla vybrána firma ALKA s.r.o. s nejpříjemnějším cenovým zastoupením za vykonané služby. Na danou firmu byly také psány velice kladné reference.

V případě stížností na nekvalitně provedený domovní úklid, bude firma penalizována částkou zmíněnou ve smlouvě. Budou-li se stížnosti opakovat a firma nebude plnit své povinnosti stanovené ve smlouvě, dojde k novému výběrovému řízení.

## **7.7 FOND OPRAV A PLÁN REVIZÍ**

Fond oprav je nedílným nákladem, který ať už vlastníci nebo nájemci bytových jednotek, jsou povinni platit a přispívat na něj. Z těchto nákladů se financuje např. revitalizace

obvodového pláště, oprava střechy, rekonstrukce společných částí domu. Zvyšuje se tak cena nemovitosti. Další placenou položkou z fondu je hrazení správy domy.

#### *7.7.1. VÝDAJE HRAZENÉ Z FONDU OPRAV PRO VYBRANÝ BYTOVÝ OBJEKT*

- Pojištění domu
- Poplatky (SIPO, banka, apod.)
- Plán revizí
- Úvěr ČS: splátky 12 x 14 422,-
- Paušální náklady výboru
- Správa domu
- Úklid společných prostor

Plánované revize se provádějí na základě plánu revizí. O všech provedených revizích musí být vydána potřebná dokumentace, která slouží k nahlédnutí pro všechny kontrolní orgány. Realitní agentura REBIO, která se stará o správu bytového domu, má přehled o těchto plánech revizí, kde jsou uvedeny termíny.

Vlastník bytového domu je ze zákona povinen zpřístupnit svou bytovou jednotku pro určitý druh revize a celou řadu prohlídek.

#### *7.7.2. PLÁN REVIZÍ*

- Revize el. Zařízení: 5 let (2013 – 2018)
- Revize hromosvodu: 5 let (2014 – 2019)
- Revize plynových rozvodů: 3 roky (2013 – 2016)
- Kontrola plynových rozvodů: 1 rok v období mezi revizemi
- Kontrola prostředků požární ochrany: 1 rok
- Výměna bytových vodoměrů: 5 let (2013 – 2018)
- Drobná údržba, odstranění vad z revizí aj.

## **7.8 PLÁN OPRAV A REKONSTRUKCÍ JEDNOTLIVÝCH KONSTRUKČNÍCH PRVKŮ**

V popisovaném objektu převládá reaktivní údržba, která je podrobněji popsána v kapitole 4.1.1. Tento způsob údržby není zcela vyhovující. Je potřeba poruchám předcházet a zabránit příčinám jejich vzniku.

Velmi důležité při plánování oprav je dobrá znalost životnosti konstrukčních prvků. Díky této znalosti a vytvořenému plánu oprav je možno odhadnout potřebné náklady na opravy. Správce se může na tyto opravy připravit ať už vhodným výběrem konstrukčních prvků nebo efektivním využitím technických oprav.

U správně sestaveného plánu oprav je možno plánovat vynaložené finanční prostředky na potřebné opravy a předejít tak náhlým poruchám. Ani v tomto případě však není vyloučené, že havarijní opravy nebudou potřeba. Také s nimi se musí počítat ve finančním plánu a příspěvků do fondu oprav.

Jelikož v popisovaném objektu není vytvořen žádný plán oprav, byl vypracován nový plán s využitím SW Buildpass a přiložen do přílohy č. 5.

Plán oprav je vytvořen na období od roku 2016 na dobu 35 let do roku 2051. Dle propočtů programu bylo zjištěno, že náklady na opravu a rekonstrukci konstrukčních prvků ve stanoveném období 2016 – 2051 budou činit 3 894 103 Kč.

## **7.9 NÁVRH ZMĚN ÚPRAV**

V daném bytovém domě je fungující správa, která by při znalosti moderních trendů a postupů ve správě bytových domů mohla být vykonávána ještě daleko lépe a zodpovědněji.

Při tomto zjištění byly navrženy změny, které by sloužily k efektivnějšímu vykonávání správy BD a komfortnějšímu a snazšímu bydlení pro obyvatele bytových jednotek.

### *7.9.1. PLÁN OPRAV A ÚDRŽBY*

Jednou z podstatných věcí při vykonávání správy je mít výborný přehled a znalost dané budovy. Jde zde především o šetření nákladů na opravy a řešení havarijních situací, u kterých je daleko levnější těmto situacím předcházet než je potom řešit. Jde ale také o ulehčení výkonů správce. K těmto problémům je nejvhodnější mít zpracovaný nebo se snažit dodatečně zpracovat plán oprav a údržby.

Plán oprav a údržby je ideálním řešením pro plánování financí a přispívání peněz do fondu oprav. Je z něho zcela zřejmé, kdy bude zapotřebí vykonat danou opravu, případně výměnu celé konstrukční části.

V současnosti v popisovaném BD žádný tento plán oprav a údržby konstrukčních dílů neexistuje. Proto byl plán oprav a údržby vypracován pomocí programu Buildpass a umístěn do přílohy č. 5. Tento návod slouží pro správce daného bytového domu a musím být k nahlédnutí pro všechny uživatele bytových jednotek.

### *7.9.2. PASPORT BUDOVY*

Pasport budovy slouží jako zjednodušená dokumentace stavby, která zachycuje skutečný stav budovy, aktuální fyzický stav daných prvků a případné zásahy, které byly provedeny.

Pasport eviduje jak textovou tak výkresovou část. Je členěn do několika částí, z nichž základní údaje by měly obsahovat údaje týkající se ploch jednotlivých místností, koupelen, WC, způsob vytápění, případně plochy balkónu, teras a další zařízení jako jsou např. sklepy, technologické zařízení apod. Pro přiblížení a ujasnění částí objektu je velice vhodné přiložit také fotodokumentaci.

Pasporty lze zpracovat papírově nebo elektronicky pomocí SW nástrojů. Papírově se jedná o předem předdefinované formuláře. Pro SW podporu je zde např. CAFM program. Je zde možno použít také MS Excel, Pit SW, FaMa +, aj.

Nejvyužívanější typy pasportu jsou: stavební, prostorový, technický, technologický personální a pasport zeleně.

Ve správě lze pasporty nejčastěji využít k evidenci:

- Nájemních smluv
- Nákladů na služby
- Vyúčtování služeb
- Tvorbě záloh
- Pasportu domu a jeho vybavení
- Evidenci vlastníků nemovitostí
- Apod.

### 7.9.3. *SLUŽBY BYTOVÉHO DOMU*

V současné době je správa BD zajišťována firmou REBIO. REBIO je firma, která na trhu působí již mnoho let a správu vykonává bez využití jakýchkoliv nových trendů a postupů, které se pořád zdokonalují. Na trhu je spousta programů pro ulehčení a efektivnější vykonávání správy.

Správce v popisovaném BD nevede dokumentaci v elektronické podobě. V tomto případě by byla vhodná volba využití pasportu, jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole.

Jedním z hlavních důvodů proč navrhnout změnit danou firmu je fakt, že REBIO používá reaktivní způsob údržby. Popis této údržby je zmiňován v kapitole 4. Údržba bytového domu. Aplikování reaktivní údržby nevede k efektivnímu způsobu jak ušetřit finanční prostředky. Zde by bylo vhodné vypracovat plán oprav a rekonstrukcí konstrukčních prvků, který je zmíněn v předchozí kapitole.

Dalšími důvody jsou nezajištění úklidové služby společných prostor domu, které si obyvatelé BD museli zajistiti a obstarat sami. Dále pak například energetický management, který je nedílnou součástí FM.

Dle výše zmíněných důvodů by pro obyvatelé BD bylo nejlepší změnit firmu vykonávající správu daného objektu. Nová firma by se měla v oblasti správy lépe orientovat a využívat již zmiňované nové postupy a trendy, spojené s modernější technologií a službami, které jsou v dnešní době aktuální a vlastníky BD vyžadovány.

#### *7.9.4. ENERGETICKÝ MANAGEMENT*

V roce 2005 byl obvodový plášť BD zateplen. Bohužel nebyl vyhotoven průkaz energetické náročnosti budovy. V této situaci by se pro zjištění energetické náročnosti budovy a pro co největší úsporu nákladů jevílo jako nejvhodnější použití služeb Energetického managementu. Ten se zabývá hledáním cest, které vedou ke snižování nákladů a ke snížení energetické náročnosti objektu. Dalším faktorem, na který má energetický management vliv je snižování dopadu budovy na životní prostředí, což je v této době ožehavým tématem.

Hlavní výhodou využívání služeb energetického managementu je ta, že není nutností velkých peněžních výdajů k tomu, aby bylo docíleno snížení provozních nákladů.

#### *7.9.5. PŘÍSTUPOVÝ SYSTÉM*

Přístupový systém je v BD zajišťován pomocí klasických klíčů. Co se týče celkového stavu dveří, dá se říct, že dveře jsou v havarijním stavu. Dveře nedoléhají, nefunguje zde ani samo zavírání. Při zaklapnutí dveří se dveře dají bez použití klíče lehce otevřít. Nedbalost vlastníků došla až do stádia, kdy dveře nejsou v některých dnech na noc zamykány a je zde zvýšené nebezpečí vniku cizích osob a zcizení osobního majetku či poškození společných částí domu.

Jako ideálním řešením, se nabízí nové trendy v oblasti zabezpečení BD a to v podobě elektrických přístupových systémů. Tyto přístupové systémy mohou být používány buď prostřednictvím bezkontaktních karet, přívěsků nebo kontaktních čipů.

Každý obyvatel bytové jednotky obdrží identifikační médium v podobě karty nebo čipu, čímž bude jednoznačně určeno a zprehledněno, kdo má přístup do objektu. Výrazně se tím zamezí problémům s vandalismem a zvýší pocit bezpečí obyvatelů.

V případě ztráty identifikačního média se v systému zamezí jeho používání pro nedovolený vnik v případě nalezení média cizí osobou. V takových případech se předejde výměně zámku a děláním nových klíčů pro celý objekt.

Shrnutí hlavních výhod přístupového systému:

- Správa systému přes internet
- Evidence pohybů osob v domě – každé použití čipu je zaznamenáváno do systému
- Automatické uzamknutí dveří díky čipového systému
- Při ztrátě čipu nebo karty je médium jednoduše smazáno ze systému
- Odpadá ztráta klíčů a následná výměna zámků s výrobou nových klíčů pro celý BD
- Použití systému přispívá ke zvýšené ochraně objektu

#### 7.9.6. *DOMOVNÍ ŘÁD BYTOVÉHO DOMU*

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu. Musí být vyvěšen na viditelném místě a musejí s ním být seznámeni všichni obyvatelé BD.

V současné době v BD existuje domovní řád, který by dle mého názoru potřeboval obnovit. Domovní řád je velice strohý a neukládá přiměřené sankce a pokuty za případné prohřešky.

Jak již bylo zmiňováno v předešlé kapitole, není zde dodržováno uzamykání domovních dveří po 10 hodině večerní. Mezi další porušované body domovního řádu patří například nedodržování čistoty a pořádku v domě. Dále pak je to kouření ve společných částech domu, které je v těchto prostorách zakázáno. Velkým problémem je vyražení domovních dveří, kde je poté porušeno samou zavírání. Dveře nedoléhají a poskytují přístup do domu prakticky každému.

Tyto prohřešky by měly být trestány případnými pokutami. Všechna opatření a tresty za prohřešky musí být vypsány v domovním řádu. Domovní řád musí být předložen na domovní schůzi a uživatelé objektu s ním musí být seznámeni.



#### *7.9.7. ÚKLIDOVÁ SLUŽBA*

Kvůli nedodržování pravidelného úklidu společných prostor domu, byla od června minulého roku najata firma, která tento úklid realizuje. Firma se na začátku působení prezentovala velice zodpovědně a úklid byl prováděn pečlivě a důkladně.

V současné době se na úklidovou firmu shromažďují stížnosti. Úklid není prováděn důkladně, zapomíná se na vynášení letáků, také mytí oken, které má probíhat dle podmínek stanovených ve smlouvě neproběhlo. Také zde byla udělena pokuta za nedodržení podmínek ve smlouvě.

Jako řešení se jeví opět rozeslat poptávku úklidu a uskutečnit tak nové výběrové řízení pro novou firmu, která by zajišťovala řádnější a spolehlivější úklid.

#### *7.9.8. DROBNÉ OPRAVY A ÚDRŽBA*

Co se týče drobných oprav a údržby i tady je co zlepšovat. Jsou zde hlavně problémy z hlediska osvětlení a výplně okenních otvorů.

S problémem osvětlení se setkáváme hlavně u venkovního dveřního prostoru, kde světelným zdrojům už vypršela životnost nebo se jedná o světlo zcela rozbité. V případě rozbitého světla bych navrhovala ochranný kryt, který by zabránil mechanickému poškození. V případě životnosti světelných zdrojů je zde možnost pořídit zdroje úspornější nebo dbát na jejich častější výměnu.

Ve sklepních prostorách se nacházejí okna, která mají porušenou výplň. Ta je buď částečně, nebo úplně rozbitá. V tomto případě by bylo vhodné opatřit okna bezpečnostní fólií, pro lepší tvrdost skla, a tím pádem obtížnějšímu mechanickému poškození.

## 8. ZÁVĚR

Bakalářská práce je předně určena vlastníkům bytových domů, kteří nemají v této problematice příliš mnoho informací a rozmyšlejí, jakou formu údržby pro své objekty zvolit. Také napomáhá s výběrem vhodného správce budovy. Hovoří se zde o moderních postupech a technologiích, které správa využívá ve svém výkonu.

Existuje mnoho variant bydlení, které si pro svůj život můžeme vybrat. Jsou zde domy rodinné a poté bytové domy. Problematika bytových domů a základní teoretické poznatky související s BD jsou věnovány teoretické části bakalářské práce. Zájemce o bytovou jednotku si může vybrat z vlastnictví jak osobního tak družstevního. Jsou zde ale také byty nájemní. V kapitole formy užívání bytů je řešena problematika nových povinností, které vyšly v platnost spolu s NOZ od 1. 1. 2014. S tímto tématem je také úzce spojeno společenství vlastníků jednotek, kde došlo s vydáním NOZ také k několika změnám. Dalším důležitým tématem ve spojení s bytovými domy je údržba. Údržba je rozdělena do tří základních částí na reaktivní, preventivní a prediktivní. Každý uživatel má proto na výběr jak se o svůj bytový dům starat a jakou údržbu zvolí.

Praktická část se zaměřuje na vybraný bytový dům, který se nachází ve Vratimově. V úvodu jsou uvedeny informace o konstrukci bytového domu. Následně je popsán vznik společenství vlastníků jednotek, který prošel od vydání NOZ k několika změnám jako bylo vydání nových stanov. Popsána je také fungující správa, včetně popisu činností, které vykonává a také jsou zde uvedeny návrhy na její zlepšení. Dále jsou vypsány činnosti, které společenství vlastníků vykonalo od doby svého vzniku pro zlepšení stavu objektu a pro prodloužení jeho životnosti.

Další kapitola je zaměřena na úklidové služby a ukazatele KPI. Je zde přiložena konkrétní poptávka, která byla použita v souvislosti s hledáním úklidové firmy. V příloze č. 4 jsou pak umístěny příslušné nabídky, které byly zaslány jako odezva na poptávku úklidu. Pro bytové objekty je nezbytnou součástí fond oprav a plán revizí, který byl do praktické části také zahrnut. Fond oprav je nezbytný finanční prostředek pro plánované opravy a rekonstrukce. Jsou z něj také hrazeny případné havarijní situace, které mohly vzniknout z ukončení životnosti konstrukčních prvků a zařízení. Plán revizí je také velice důležitý pro bezpečný a bezporuchový chod BD. Příslušná zařízení je potřeba revidovat

dle stanovených lhůt a především je nezbytně nutné, dbát na jejich dodržování. Týká se to především zařízení elektrických, plynových a hromosvodu.

Na základě průzkumu a dostupných informací bylo dospěno k závěru, že údržba bytového domu je reaktivní a chybí absence plánu oprav a rekonstrukcí jednotlivých konstrukčních prvků, který je zásadní jak pro správu, tak pro bezporuchový provoz. Plán oprav byl proto vytvořen za pomoci SW Buildpass a přiložen do přílohy. Přestože tento plán oprav postrádáme, je bytový dům dle názoru autora ve velice dobrém stavu. Tato zásluha je přikládána především tomu, že bytový dům je ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek, které se o něj stará ve spolupráci s firmou REBIO.

Závěr práce se zabývá návrhem příslušných změn, které by mohly nastat, a podle názoru autora, by přispěly ještě k lepšímu a provozu schopnějšímu stavu než doposud. V současné době je správa na velice dobré úrovni. Na trhu se vyskytuje mnoho firem, které nabízí nové trendy a postupy jak zlepšovat současné stavy bytových domů.

Bytový dům ve Vratimově je i přes zjištěné nedostatky, které byly popsány v poslední kapitole praktické části ve velice dobrém stavu. O objekt se správce stará zodpovědně a doposud nedošlo k závažným problémům, které by se musely řešit například změnou správcovské firmy. I přesto všechno by nebylo od věci, kdyby se správce neřídil pouze zavedenými zvyklostmi, ale sledoval také současné trendy a modernější postupy, které jsou v současné době nabízeny jinými firmami.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### Knihy:

- [1] NOVÁKOVÁ, Helena. *Údržba a správa bytového domu*. 1. vyd. Praha: Bova Polygon, 2009, 312 s. ISBN 978-80-7273-151-0.
- [2] TARABA, Milan. *Správa domu a obnova bytového fondu*. 1. vyd. Praha: Eurounion Praha, 2004, 262 s. ISBN 80-7317-035-3.
- [3] KUDA, František a Petra SVOBODOVÁ. *Základy správy majetku*. 1. vyd. Ostrava: VŠB – Technická univerzita Ostrava, 2012, 218 s. ISBN 978-80-248-2821-3.
- [4] GOLLER, Stanislav a Petr ANTON. *Byty a bytové domy: Průvodce pro majitele, provozovatele a uživatele*. 1. vyd. Frenštát pod Radhoštěm: Polaris, 2002, 131 s. ISBN 808-632-017-0.
- [5] NOVÁKOVÁ, Helena. *Příručka manažera správy a provozu bytů a domů*. 1. vyd. Praha: Polygon, 2004, 268 s. ISBN 80-7273-115-7.

### WWW stránky:

- [6] Jak na bydlení: Byt v osobním vlastnictví. [online]. [cit. 2016-03-05]. Dostupné z: [http://www.jaknabydleni.cz/byt\\_v\\_osobnim\\_vlastnictvi.html](http://www.jaknabydleni.cz/byt_v_osobnim_vlastnictvi.html)
- [7] Portál o bydlení: Co mění nový občanský zákoník v oblasti spoluvlastnictví. [online]. [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/cilove-skupiny/majitel/spolecenstvi-vlastniku/co-meni-novy-obcansky-zakonik-v-oblasti-spoluvlastnictvi>
- [8] Eprávo: Vlastnictví bytu podle nového občanského zákoníku. [online]. [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/vlastnictvi-bytu-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-92135>
- [9] Panel-projekt: NOZ pro SVJ. [online]. [cit. 2016-03-23]. Dostupné z: <http://www.panel-projekt.cz/aktuality/noz-pro-svj>

- [10] Magazín E15: Facility manažer nebo správce majetku. [online]. [cit. 2016-03-18]. Dostupné z: <http://magazin.e15.cz/bydleni/aktuality/facility-manazer-nebo-spravce-majetku-979368>
- [11] TZB info: Facility management. [online]. [cit. 2016-03-18]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/facility-management>
- [12] Wikipedia: Facility management. [online]. [cit. 2016-03-18]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Facility\\_management](https://cs.wikipedia.org/wiki/Facility_management)
- [13] IFMA: Facility management. [online]. [cit. 2016-03-18]. Dostupné z: <http://www.ifma.cz/index.php/facility-management/co-je-facility-management/166-facility-management>
- [14] Sites Google: Slovníček stavebních pojmů. [online]. [cit. 2016-03-23]. Dostupné z: <https://sites.google.com/site/matomas01/stavebni-legislativa-1/slovnicek-stavebnich-pojmua>
- [15] Business Center: Bytový dům. [online]. [cit. 2016-03-23]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pojmy/p2040-bytovy-dum.aspx>
- [16] CZSO: Metodické vysvětlivky. [online]. [cit. 2016-03-23]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/13-7240-08--metodicke\\_vysvetlivky](https://www.czso.cz/csu/czso/13-7240-08--metodicke_vysvetlivky)
- [17] Portál: Jednotka. [online]. [cit. 2016-03-23]. Dostupné z: <https://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?page=11&idBiblio=74907&recShow=1158&fulltext=jednotka&rpp=100#parCnt>
- [18] TZB info: Údržba staveb z pohledu facility managementu. [online]. [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/udrzba-budov/10136-udrzba-staveb-z-pohledu-facility-management>
- [19] Eprávo: Kdo co hradí aneb úskalí nájemného vztahu po rekodifikaci. [online]. [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/kdo-co-hradi-aneb-uskali-najemniho-vztahu-po-rekodifikaci-99400.html>
- [20] Zákony pro lidi: Předpis č. 308/2015 Sb. [online]. [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2015-308>

- [21] Portál SVJ: Oprava, údržba nebo technické zhodnocení. [online].  
[cit. 2016-03-18]. Dostupné z: <http://www.portalsvj.cz/oprava-udrzba-nebo-technicke-zhodnoceni>
- [22] Občanské Juristic: Nájem družstevního bytu. [online]. [cit. 2016-03-20].  
Dostupné z: <http://obcanske.juristic.cz/93316/>
- [23] Jak na bydlení: Družstevní byt. [online]. [cit. 2016-03-23]. Dostupné z:  
[http://www.jaknabydleni.cz/druzstevni\\_byt.html](http://www.jaknabydleni.cz/druzstevni_byt.html)
- [24] Portál o bydlení: Stanový bytových družstev od ledna 2014. [online].  
[cit. 2016-03-20]. Dostupné z:
- [25] Business Center: Společenství vlastníků jednotek. [online]. [cit. 2016-03-20].  
Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pojmy/p827-spolecenstvi-vlastniku-jednotek.aspx>
- [26] Eprávo: Změny v právní úpravě společenství vlastníků bytových jednotek  
v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku. [online]. [cit. 2016-03-30].  
Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zmeny-v-pravni-uprave-spolecenstvi-vlastniku-bytovych-jednotek-v-souvislosti-s-prijetim-noveho-obcanskeho-zakoniku-93010.html>
- [27] Wikipedia: Společenství vlastníků jednotek. [online]. [cit. 2016-03-30].  
Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Spole%C4%8Denstv%C3%AD\\_vlastn%C3%ADk%C5%AF\\_jednotek](https://cs.wikipedia.org/wiki/Spole%C4%8Denstv%C3%AD_vlastn%C3%ADk%C5%AF_jednotek)
- [28] Eprávo: Společenství vlastníků ve staronovém kabátě. [online]. [cit. 2016-03-30].  
Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/spolecenstvi-vlastniku-ve-staronovem-kabate-94543.html>
- [29] Jerkman: Založení SVJ. [online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z:  
<http://www.jerkman.as/privatizace-bytu/zalozeni-SVJ.aspx>
- [30] Patria: Společenství vlastníků jednotek podle nového občanského zákoníku 1 díl.  
[online]. [cit. 2016-03-28]. Dostupné z:  
<http://www.patria.cz/pravo/2444335/spolecenstvi-vlastniku-jednotek-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-1-dil.html>

- [31] Portál pro bydlení: Stanovy SVJ podle nového občanského zákoníku. [online]. [cit. 2016-03-24]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/cilove-skupiny/majitel/spolecenstvi-vlastniku/stanovy-svj-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku/>
- [32] Jak na bydlení: Obecní byty. [online]. [cit. 2016-03-24]. Dostupné z: [http://www.jaknabydleni.cz/obecni\\_byty.html](http://www.jaknabydleni.cz/obecni_byty.html)
- [33] Finance: Získání obecního bytu vyžaduje trpělivost. [online]. [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/45079-ziskani-obecniho-bytu-vyzaduje-trpelivost/>
- [34] Eprávo: Nájem bytu dle nového občanského zákoníku. [online]. [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/novy-obcansky-zakonik-a-najemni-vztahy-93168.html>
- [35] Peníze: Nový občanský zákoník novinky v nájmu bytu a domu. [online]. [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/pronajem-bytu/276618-novy-obcansky-zakonik-novinky-v-najmu-bytu-a-domu>
- [36] Eprávo: Nový občanský zákoník a nájemní vztahy. [online]. [cit. 2016-04-02]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/novy-obcansky-zakonik-a-najemni-vztahy-93168.html>
- [37] Peníze: Nový občanský zákoník novinky v nájmu bytu a domu. [online]. [cit. 2016-04-02]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/pronajem-bytu/276618-novy-obcansky-zakonik-novinky-v-najmu-bytu-a-domu>
- [38] Jerkman: Vysvětlení pojmu byt. [Online]. [cit. 2016-03-18]. Dostupné z: <http://www.jerkman.as/privatizace-bytu/vysvetleni-pojmu.aspx#Byt>
- [39] Zákony pro lidi: Předpis č. 89/2012 Sb. [Online]. [cit. 2016-03-18]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [40] Zákony pro lidi: Předpis č. 256/2013 Sb. [Online]. [cit. 2016-03-18]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

## **SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obr. 1 – Druhy údržby

Obr. 2 – Širší vztahy

Obr. 3 – Širší vztahy



## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č. 1 – Fotodokumentace bytového domu

Příloha č. 2 – Usnesení

Příloha č. 3 – Smlouva o převodu vlastnictví jednotky

Příloha č. 4 – Nabídka úklidových firem

Příloha č. 5 – Plán oprav a rekonstrukcí s využitím SW Buildpass